Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

34 468

Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen (Veegwet wonen)

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 4 juli 2016

I. Algemeen

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van de vragen van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst over haar bevindingen inzake bovenvermeld wetsvoorstel. Ik dank de leden van de VVD-fractie, de PvdA-fractie, de SP-fractie, de D66-fractie, de SGP-fractie en het lid Van Vliet voor hun bijdragen.
Ik ga gaarne in op de gestelde vragen en gemaakte opmerkingen van de leden van de verschillende fracties. Daarbij houd ik zoveel mogelijk de indeling van het verslag aan. Waar vragen van de leden van de verschillende fracties betrekking hebben op hetzelfde onderwerp, heb ik deze evenwel in de beantwoording samengenomen. Deze nota gaat vergezeld van een nota van wijziging waarmee een aantal inhoudelijke en een aantal technische wijzigingen in het wetsvoorstel wordt doorgevoerd. Voor een toelichting op die wijzigingen wordt verwezen naar de nota van wijziging en naar mijn brief die ik uw Kamer gelijktijdig met deze nota heb doen toekomen.
De leden van de fractie van de SP vragen om een overzicht van alle wijzigingen met beleidsmatige gevolgen.
De wijzigingen met beleidsmatige gevolgen zijn gelegen in artikel II (wijziging van de Huisvestingswet 2015), onderdeel C, artikel VI (wijziging van de Wet op de huurtoeslag) en artikel IV (wijziging van de Woningwet) onderdelen H, L, N, R, Y, AA, CC, DD, FF en II.

1. Consultatie

De leden van de SP-fractie vragen naar de uitvoeringstoets van de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Autoriteit).

De toets op handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid is gepubliceerd op de website van de Autoriteit (https://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteit woningcorporaties).
Ook vragen de leden van de SP-fractie wat de inbrengen van huurdersorganisaties op het voorstel zijn geweest.

kst-34468-6
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

Bij de internetconsultatie in december 2015 hebben twee huurdersorganisaties gereageerd op de voorgestelde wijzigingen in de Veegwet wonen. Daarnaast heeft de Woonbond een reactie geleverd. Alle openbare reacties in de consultatie zijn te vinden via de website https://www.internetconsultatie.nl/veegwetwonen/reacties.

2. Uitvoeringstoets

Wijziging van de Huisvestingswet 2014

De leden van de SP-fractie vragen op welke wijze gemeenten, indien zij dat wensen, kunnen sturen op leefbaarheid. Zou ook de verdeling van standplaatsen niet benut kunnen worden voor de leefbaarheid, zo vragen deze leden. Voorts vragen zij op welke wijze dit wijzigingsvoorstel gemeenten beperkt in hun mogelijkheden tot spreiding van bevolkingsgroepen, mede in het kader van het tegengaan van segregatie.

Gemeenten hebben vele mogelijkheden om de leefbaarheid in buurten en wijken te bevorderen. Hierbij valt te denken aan fysieke maatregelen ter bestrijding van onveilige plaatsen, de inzet van gemeentelijke menskracht en middelen om buurten schoon te krijgen en te houden, alsmede initiatieven die de sociale cohesie in de buurt bevorderen. De instrumenten voor woonruimteverdeling, zoals vastgelegd in de Huisvestingswet 2014, zijn niet inzetbaar. Dit is uitvoerig gewisseld met de Tweede Kamer in de behandeling van het wetsvoorstel Huisvestingswet 2014[1]. Uitsluitend in gebieden met ernstige leefbaarheidsproblemen, die op verzoek van de gemeenteraad door de Minister voor Wonen en Rijksdienst zijn aangewezen op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, kunnen bepaalde maatregelen inzake woonruimteverdeling worden ingezet ter bevordering van de leefbaarheid. De toevoeging van standplaatsen aan de vormen van woonruimte die onder de werking van de plaatselijke huisvestingsverordening kunnen vallen, staat hier los van. Deze toevoeging is noodzakelijk omdat er in bepaalde gemeenten schaarste is aan standplaatsen en de gemeenten daarom regels wil stellen om te komen tot een evenwichtige en rechtvaardige verdeling. Zoals in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel is uiteengezet, staat de Huisvestingswet 2014 niet toe via de privaatrechtelijke weg regels te stellen voor woonruimteverdeling, ook niet voor standplaatsen. Met het opnemen van de standplaats als vorm van woonruimte die onder de werking van de huisvestingsverordening kan vallen, wordt benadrukt dat de huisvestingsverordening de enige wijze is waarop regels gesteld mogen worden ten behoeve van de verdeling van standplaatsen. Extra regels hierover naast de huisvestingsverordening kunnen derhalve, anders dan de leden van de SP-fractie veronderstellen, niet bestaan.

Wijziging van de Wet op de huurtoeslag

De leden van de SP-fractie vragen of er een uitgebreidere toelichting kan komen op de wijzigingen op de Wet op de huurtoeslag, bijvoorbeeld over de bepaling van het huishoudinkomen. Daarnaast zien deze leden graag de exacte formuleringen van de definitie naast elkaar, net als de budgettaire effecten voor de huurtoeslagontvangers.

De voorgestelde wijziging behelst dat het uitsluitend nog van de leeftijd van de leden van het huishouden afhankelijk is of een huishouden een meerpersoonshuishouden of een meerpersoonsouderenhuishouden is. De hoogte van het inkomen van het huishouden dan wel van de onder-

[1] Kamerstukken II 2013/14, 32 271, 30.

scheiden leden daarvan is hierbij niet langer van belang. De huidige, respectievelijk de voorgestelde, definities van de begrippen meerpersoonshuishouden en meerpersoonsouderenhuishouden zijn hieronder aangegeven.

	Huidige definitie	Voorgestelde definitie
Meerpersoons huishouden	het huishouden van een huurder die samen met diens partner of een of meer medebewoners een woning bewoont, als het aandeel in het rekeninkomen, afkomstig van personen die op 1 januari van het berekeningsjaar de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a, eerste lid, van de Algemene Ouderdomswet, hebben bereikt, de helft of minder bedraagt	het huishouden van een huurder die samen met diens partner of een of meer medebewoners een woning bewoont, indien geen van deze personen op 1 januari van het berekeningsjaar de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a, eerste lid, van de Algemene Ouderdomswet, heeft bereikt
Meerpersoons ouderenhuishouden	het huishouden van een huurder die samen met diens partner of een of meer medebewoners een woning bewoont, als het aandeel in het rekeninkomen, afkomstig van personen die op 1 januari van het berekeningsjaar de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a, eerste lid, van de Algemene Ouderdomswet, hebben bereikt, meer dan de helft bedraagt	het huishouden van een huurder die samen met diens partner of een of meer medebewoners een woning bewoont, indien een of meer van deze personen op 1 januari van het berekeningsjaar de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a, eerste lid, van de Algemene Ouderdomswet, heeft bereikt

Ook vragen de leden van de SP-fractie wat de verwachte gevolgen op de huurtoeslag zijn op de langere termijn, gezien de vergrijzing, en hoe vaak een tussentijdse herziening op een voorschot of nabetaling in het algemeen voorkomt en specifiek voor de groep in de pensioengerechtigde leeftijd.

De inkomenseffecten voor de naar schatting 3.000 huishoudens die door deze wijziging geraakt worden, zijn in alle gevallen positief, ca. € 165 per huishouden per jaar. Het budgettaire effect van de voorgestelde maatregel op de huurtoeslaguitgaven wordt geraamd op ca. € 500.000 structureel; in deze raming is rekening gehouden met demografische ontwikkelingen, zoals de vergrijzing.

Hieronder is weergegeven hoe vaak in het algemeen terugvorderingen en nabetalingen plaatsvinden en hoe vaak specifiek voor de groep meerpersoonsouderenhuishoudens (cijfers 2013). Daarbij is uitgegaan van de situatie bij definitieve toekenning, aangezien van tussentijdse wijzingen in de voorschotbetalingen geen registratie wordt bijgehouden. Hierbij wordt aangetekend dat de hieronder aangegeven vorderingen en nabetalingen allerlei uiteenlopende oorzaken kunnen hebben.

	Alle huishoudens		Meerpersoonsouderenhuishoudens	
Vordering	356.775	27%	25.829	20%
Gelijk	311.222	23%	16.000	12%
Nabetaling	669.344	50%	87.614	68%
Totaal	1.337.341	100%	129.443	100%

Algemeen

De leden van de PvdA-fractie vragen naar de wijze waarop de Autoriteit de regelgeving interpreteert, die op basis van het voorliggende wetsvoorstel gewijzigd zal worden.

Zoals in het antwoord op schriftelijke vragen bij de wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) is aangegeven[2], kan de Autoriteit niet vooruitlopen op voorgenomen wijzigingen in regelgeving zolang deze nog niet in werking zijn getreden. Dit betekent dat zij geen toestemming kan geven voor aanvragen die leiden tot activiteiten die thans niet toegestaan zijn. De Autoriteit zal echter niet handhavend optreden in reeds bestaande situaties die thans niet zijn toegestaan, maar wel na inwerkingtreding van de gewijzigde regelgeving. De Autoriteit handelt in lijn met deze interpretatie.
De leden van de SP-fractie vragen hoe het kan dat een benaming van de raad van toezicht niet bepalend is voor de juridische kwalificatie.
In het algemeen kan gesteld worden dat voor de juridische kwalificatie van een entiteit, niet bepalend is welke benaming daaraan in de praktijk wordt gegeven, maar welke wettelijke regeling daarop naar haar inhoud van toepassing is. Verenigingen en stichtingen die een toezichthoudend orgaan hebben ingesteld, duiden dat orgaan vaak aan als «raad van toezicht». Wanneer aan dat orgaan echter de taak is toegekend om toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de rechtspersoon en de daarmee verbonden ondernemingen, dan is dat orgaan een raad van commissarissen in de zin van de wet en heeft het de bevoegdheden die daar door de wet aan worden toebedeeld. Derhalve wordt eveneens voorkomen dat de regels die voor toezichthoudende organen gelden, kunnen worden ontweken door aan dat orgaan in de praktijk een andere naam te geven.
De leden van de PvdA-fractie vragen wanneer het beoordelingskader voor het scheiden en splitsen wordt gepubliceerd en of duidelijk is wat een toegelaten instelling mag doen binnen de DAEB-tak. Hoewel deze vraag buiten de reikwijdte van het voorstel Veegwet wonen valt, zal ik haar evenwel beantwoorden.

Het beoordelingskader is op 31 mei gepubliceerd op de website van de Autoriteit.[3] De werkzaamheden die toegelaten instellingen binnen de DAEB-tak mogen uitvoeren zijn opgenomen in artikel 47 van de Woningwet en in artikel 53 van het BTIV.

Werkdomein

De leden van de fractie van D66 vragen om nader te duiden wat onder diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie wordt verstaan.

Hieronder vallen alle diensten die samenhangen met het bouwen, kopen, verkopen, verhuren, onderhouden en transformeren van het vastgoed van haar dochtermaatschappijen of van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen. Hierbij kan worden gedacht aan het beheren van het personeelsbestand, het opstellen van een onderhoudsplan of het ontwikkelen van een ICT-administratiesysteem. Ook het bijhouden van de verhuuradministratie behoort tot dergelijke diensten. In het geval van de

[2] Kamerstukken II 2015/16, 32 847, 213.
[3] https://www.ilent.nl/Images/Beoordelingskader%20scheiding%20DAEB%20niet-DAEB_tcm334–375893.pdf

diensten in het kader van de administratie van huurdersorganisaties kan het gaan om het bijhouden van de contactgegevens en de betalingsadministratie.

De leden van de PvdA-fractie vragen of het na inwerkingtreding van de Veegwet wonen is toegestaan voor een dochteronderneming van een toegelaten instelling om werkzaamheden te verrichten of diensten te leveren aan een bedrijf waarvan een toegelaten instelling slechts een deel van de aandelen bezit, zoals bijvoorbeeld ten behoeve van de bouw van huurwoningen in het middensegment die niet door (100%) marktpartijen wordt opgepakt.

Met de Veegwet wonen wordt het werkdomein van dochterondernemingen uitgebreid: het wordt toegestaan dat een dochter werkzaamheden verricht voor een met haar verbonden onderneming of voor toegelaten instellingen of de met hen verbonden ondernemingen. Voornemen is om op grond van de mogelijkheid die het wetsvoorstel daartoe biedt, de uitbreiding in het BTIV te clausuleren: de aandelen van de verbonden onderneming moeten voor 100% in bezit zijn van een toegelaten instelling. In de praktijk is namelijk gebleken dat een aantal toegelaten instellingen een onderhouds-BV heeft die ook werkzaamheden verricht voor niet-DAEB-bezit. Het wordt onwenselijk geacht dat deze onderhouds-BV na juridische splitsing geen werkzaamheden mag verrichten voor de woningvennootschap. Het betreft hier nadrukkelijk een niet-DAEB-activiteit, waar geen geborgde financiering voor beschikbaar is. Verder is het niet beoogd een meer algemene uitbreiding van het werkdomein van dochterondernemingen, zoals het leveren van werkzaamheden voor BV's (deels) in bezit van derden, te verruimen.
Ook vragen de leden van de PvdA-fractie of een toegelaten instelling met een marktpartij kan samenwerken in een verbonden onderneming, zoals ten behoeve van de bouw van huurwoningen in het middensegment die niet door (100%) marktpartijen wordt opgepakt.

Dat is het geval. Deze verbonden onderneming dient werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting naar rato van het percentage aandelen dat de toegelaten instelling heeft. Het bouwen van huurwoningen in het middensegment valt onder het gebied van de volkshuisvesting; de verbonden onderneming mag dus zonder verdere restricties woningen voor het middensegment bouwen en verhuren. Zij mag, zoals hierboven is beschreven, deze werkzaamheden niet verrichten voor verbonden ondernemingen die niet 100% in bezit zijn van een toegelaten instelling.
De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering in aanvulling op het voorgelegde wetsvoorstel voornemens is om toe te staan dat toegelaten instellingen een rol hebben in beheer van monumenten en woonwagens in bezit van gemeenten, maatschappelijke stichtingen en verenigingen.
Bij de hiervoor genoemde nota van wijziging is het wetsvoorstel in die zin gewijzigd dat het mogelijk wordt gemaakt dat toegelaten instellingen onder voorwaarden werkzaamheden uitvoeren voor derden. Dit zal nader worden geclausuleerd in het BTIV; beoogd is om een tweetal beheerconstructies onder voorwaarden toe te staan: beheer op basis van een dienstverleningsovereenkomst en beheer op basis van een zuivere huurconstructie.
De leden van de PvdA-fractie geven aan te begrijpen dat in het voorliggende wetsvoorstel is opgenomen dat personeel van toegelaten instellingen geen ontwikkel- en onderhoudsdiensten mag verrichten voor een dochteronderneming van de toegelaten instelling, zelfs niet wanneer de toegelaten instelling 100% van de aandelen in handen heeft of deze diensten alleen ten behoeve van het bezit van de toegelaten instelling worden verricht. Zij vragen om een overgangsregeling in verband met uitvoeringsproblemen en onzekerheid voor het personeel.

De veronderstelling van de leden van de PvdA-fractie dat de toegelaten instelling geen ontwikkel- en onderhoudsdiensten mag verrichten voor bezit van de toegelaten instelling zelf, is niet juist. Wel klopt de constatering dat de toegelaten instelling met invoering van de Woningwet geen onderhoudsdiensten mag verrichten voor een dochteronderneming. De dochteronderneming dient haar onderhoudswerkzaamheden zelf uit te voeren. Indien de dochter hiervoor geen personeel in dienst wil nemen, is de verwachting van de regering dat hiervoor genoeg derde partijen kunnen worden benaderd die onder marktconforme omstandigheden het onderhoud willen uitvoeren.

Hieronder vallen overigens met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen (zie eerdere antwoorden over werkzaamheden door verbonden ondernemingen).
Een oplossing voor het onderhoudspersoneel kan zijn dat de toegelaten instelling bij het scheiden van de organisatie de onderhoudstak in een juridische dochter onderbrengt. In dat geval heeft het personeel, waarvan de werkzaamheden gekoppeld zijn aan de afgesplitste activiteiten, een overgangsgarantie naar de dochter. De dochter is dus verplicht deze medewerkers in dienst te nemen tegen dezelfde voorwaarden als waaronder de medewerker momenteel werkzaam is. Voor dit personeel betekent dit een nieuwe werkgever en arbeidsovereenkomst.

Bestaande onderhoudscontracten tussen toegelaten instelling en dochterondernemingen kunnen worden voortgezet op basis van het overgangsrecht. Een verdere overgangsregeling acht de regering dan ook niet nodig.
De leden van de PvdA-fractie vragen of toegelaten instellingen kunnen doorgaan met het leveren van duurzame energie aan hun eigen huurders, bewoners van gemengde complexen en bewoners van voormalige woningen van toegelaten instellingen.
Toegelaten instellingen kunnen op basis van de Woningwet duurzame energie leveren. Zij mogen dit aan drie categorieën van personen: huurders van een toegelaten instelling, leden van een vereniging van eigenaars (VVE) (ongeacht of de toegelaten instelling lid is, met dien verstande dat de leden van een VVE woonachtig dienen te zijn in woningen die een bouwkundige eenheid vormen of gelegen zijn in de directe nabijheid van het bezit van de toegelaten instelling) en bewoners van woongelegenheden die bouwkundig een geheel vormen met de eigen woongelegenheden, zoals voormalig huurders die een woning in een complex van de toegelaten instelling hebben gekocht.
Ook vragen de leden van de PvdA-fractie of toegelaten instellingen een klein aandeel mogen hebben in een lokaal duurzaamheidsinitiatief waarin grote groepen bewoners en lokale bedrijven ook een zelfde soort klein aandeel hebben.
Dat is het geval, zo lang een deel van de bewoners (gelijk aan het aandeel van de toegelaten instelling in het initiatief) valt onder de hierboven genoemde categorieën van personen.
De leden van de D66-fractie vragen waarom diensten ten behoeve van bedrijfsvoering of administratie voor andere toegelaten instellingen, dochterondernemingen en huurdersorganisaties van algemeen belang zijn en waarom deze werkzaamheden niet door marktpartijen verricht kunnen worden.
Met de voorgenomen wijziging wil de regering het toegelaten instellingen zo makkelijk mogelijk maken om samen te werken en zo de efficiency bevorderen. Deze efficiency is er vooral in gelegen dat de toegelaten instelling dezelfde werkzaamheden ook voor zijn eigen bezit en organisatie reeds uitvoert; zij neemt het deel van de ontvangende toegelaten instelling daarbij. Overigens kunnen deze diensten alleen vanuit de DAEB-tak worden uitgevoerd indien ze ten goede komen aan

DAEB-werkzaamheden van de ontvangende toegelaten instelling. De reden voor het toestaan van de diensten voor dochterondernemingen is dat de regering de keuze om juridisch te splitsen wil vergemakkelijken. Het verlenen van diensten voor de huurdersorganisatie bevordert in de ogen van de regering de professionalisering van huurdersorganisaties; zij kunnen hun mensen en middelen op deze manier aanwenden voor het vertegenwoordigen van huurders.
Het lid Van Vliet vraagt waar de regering de stelling op baseert dat het verrichten van handelingen voor andere toegelaten instellingen middels een samenwerkingsvennootschap niet leidt tot lagere risico's voor toegelaten instellingen.

Een samenwerkingsvennootschap kan de vorm hebben van een vennootschap onder firma (VOF) of een commanditaire vennootschap (CV), die moet staan ingeschreven bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. In beide gevallen geldt als enige contractvereiste dat onderlinge afspraken en verantwoordelijkheden gedocumenteerd zijn, zoals welke werkzaamheden tegen welke kosten worden verricht. In de consultatie hebben toegelaten instellingen aangegeven dergelijke afspraken te maken en te documenteren. Deze afspraken dienen als juridische basis voor een samenwerking die past binnen het werkgebied van toegelaten instellingen. De regering is van mening dat zowel het afdekken van risico's als het bieden van transparantie voor gemeenten en huurdersorganisaties op basis van de staande praktijk afdoende is geborgd. De extra administratieve last om hiervoor een VOF of CV op te richten staat echter niet in verhouding tot de beperkte meerwaarde van een dergelijke constructie.
Het lid Van Vliet vraagt voorts hoe de transparantie van het verlenen van diensten aan een dochteronderneming of aan huurdersorganisaties wordt geborgd.
In overleg met de Autoriteit zal de regering bezien op welke wijze deze dienstverlening kan worden uitgevraagd in het kader van de verantwoordingsinformatie (dVi) van de toegelaten instellingen.

Huurders

De leden van de PvdA-fractie hebben geconstateerd dat de regels in de Wet doorstroming ten aanzien van beperkingen in huurverhoging niet van toepassing zijn op verhuurders die geen toegelaten instelling zijn, waardoor er na de verkoop van corporatiewoningen aan een derde een ander huurregime kan gaan gelden. Op dit moment zijn er verschillende regels voor de verkoop van gereguleerde woningen die wel en niet liberaliseerbaar zijn op basis van hun WWS-punten. In dat kader vragen de leden van de PvdA-fractie of de regering huurders een recht op het indienen van een zienswijze willen geven bij de verkoop van alle gereguleerde woningen. Hoewel deze vraag buiten de reikwijdte van het voorstel Veegwet wonen valt, zal ik haar evenwel beantwoorden.
De regering is niet voornemens om een zienswijze van huurders verplicht te stellen bij alle verkoopvoornemens van huurwoningen van toegelaten instellingen.
Voor blijvend gereguleerde huurwoningen (woningen met een WWS-puntentotaal t/m 144 cq. een huurprijs tot € 710,68) is reeds geborgd dat een verkoopverzoek van een toegelaten instelling aan een derde (niet zijnde een andere toegelaten instelling of een natuurlijk persoon die de woning voor eigen gebruik koopt) vergezeld moet gaan van een zienswijze van de huurders.
Voor te liberaliseren huurwoningen (woningen met een WWS-puntentotaal boven de 144, maar een feitelijke huurprijs tot € 710,68) is momenteel alleen een zienswijze van de gemeente nodig, omdat deze woningen in potentie niet geëigend zijn als corporatiewoning. Hierbij

wordt nog bezien of ook de zienswijze van de gemeente kan vervallen, indien de verkoop ten goede komt aan het middensegment huur. Wel geldt dat voor zover de te liberaliseren woningen onderdeel uitmaken van de DAEB-tak van de toegelaten instelling, het uitgangspunt dat er over de voorgenomen verkopen van de toegelaten instelling (op viercijferig postcodeniveau) prestatieafspraken worden gemaakt tussen toegelaten instellingen, gemeenten en huurders. Daarmee is de inspraak van huurders in deze situaties indirect en voldoende geborgd.

De leden van de SP-fractie vragen of het wetsontwerp gevolgen heeft voor de inspraak en rechten van huurdersorganisaties en de huurderscommissarissen.

Ten aanzien van huurdersorganisaties regelt het wetsontwerp wat er dient te gebeuren indien er meerdere huurdersorganisaties zijn. Daarbij is aansluiting gezocht bij het stelsel van artikel 2 van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv). Dat heeft onder meer tot gevolg dat indien er één huurdersorganisatie is opgericht voor alle woongelegenheden (op instellingsniveau), de huurdersorganisaties die zijn opgericht voor slechts een of meerdere wooncomplexen (op complexniveau), niet als huurdersorganisatie worden aangemerkt. Dit om te voorkomen dat de verhuurder al deze huurdersorganisaties zou moeten informeren, hen advies zou moeten vragen en met hen in overleg zou moeten treden.
Op de hoofdregel wordt een uitzondering gemaakt ten aanzien van voornemens tot sloop, renovatie, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden, leefbaarheid, herstructurering en overeenkomsten met betrekking tot de servicekosten. Dergelijke beslissingen zijn zeer ingrijpend voor individuele huurders en worden meestal op complexniveau genomen. In dergelijke gevallen worden de huurdersorganisaties op complexniveau dan ook wel als huurdersorganisatie aangemerkt. Ook kan de verhuurder met de huurdersorganisaties op instellingsniveau afspreken dat de andere huurdersorganisaties toch bij besluitvorming worden betrokken. Ten aanzien van de huurderscommissarissen wordt voorgesteld dat de raad van commissarissen er zorg voor draagt dat huurders in de gelegenheid worden gesteld een voordracht te doen indien er geen huurdersorganisatie aanwezig is. Voor de rechten of inspraak van de huurderscommissarissen heeft dit geen gevolgen.

De leden van de SP-fractie vragen of de term bewonerscommissie komt te vervallen en of de bewonerscommissie, wanneer er geen huurdersorganisatie is, als volwaardig belangenbehartiger kan optreden bij prestatieafspraken.
De term bewonerscommissie komt niet te vervallen, maar is nu eenduidig vastgelegd door aan te sluiten bij de verdeling in de Wohv, waardoor ook artikel 2 van die wet van toepassing is: indien er een overkoepelende huurdersorganisatie is, is dat de instantie waarmee de toegelaten instelling (en de gemeente) in overleg treedt op beleidsniveau. Als er geen overkoepelende huurdersorganisatie is, moet de toegelaten instelling met alle huurdersorganisaties in overleg treden. Als ook die er niet zijn, moet de toegelaten instelling met de bewonerscommissies van de complexen die de beleidswijziging betreft overleggen. Dit geldt mutatis mutandis ook voor het maken van prestatieafspraken.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie om een overzicht van de rechten van huurders zoals die nu geregeld zijn in de wet, de voorgestelde wijzigingen hieromtrent en de verhouding tot de door de Tweede Kamer aangenomen amendementen op dit gebied. Een en ander is hierna schematisch weergegeven.

Onderwerp	Artikel	Woningwet 2015	Na wetswijziging	Verhouding tot amendementen
Toelating	19, lid 2	De in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies (zoals art 1, lid 1, sub f en g van de Wohv).	Ongewijzigd.	N.v.t.
Instemming verbindingen	21, lid 2	De in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies (zoals art 1, lid 1, sub f en g van de Wohv).	De in het belang van de huurders van haar woongelegenheden huurdersorganisaties, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de Wohv.	Er is eenduidigheid gecreëerd om te voorkomen dat meerdere partijen per toegelaten instelling instemming kunnen verlenen.
Huurdersraadpleging	21e	Huurdersorganisaties en bewonerscommissies (zoals art 1, lid 1, sub f en g van de Wohv).	Ongewijzigd.	N.v.t.
Voordracht RvC	30, lid 9, sub a en sub b	De in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties (zoals art 1, lid 1, sub f van de Wohv), indien er geen zodanige huurdersorganisatie is, dan berust voordrachtsrecht bij de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling gezamenlijk.	b. In onderdeel b wordt «de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling gezamenlijk» vervangen door: de bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder gezamenlijk. En tevens: c. indien geen voordracht als bedoeld in onderdeel a is gedaan op grond van onderdeel a of b, de raad van toezicht er zorg voor draagt dat de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling in de gelegenheid worden gesteld om een zodanige voordracht te doen;	Er is eenduidigheid gecreeerd door de getraptheid aan te geven van de partij die de voordracht moet regelen. Indien er geen huurdersorganisatie is, ligt dit recht bij de bewonerscommissies gezamenlijk en als ook die ontbreken moet de toegelaten instelling de huurders in de gelegenheid stellen om dat alsnog te doen omdat dit recht bij de «huurders gezamenlijk neerleggen» in de praktijk niet uitvoerbaar is, omdat dit geen organiserende instantie is.
Verslaglegging	38, lid 1	De in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies (zoals art 1, lid 1, sub f en g van de Wohv).	In artikel 38, eerste lid, wordt na «Wet op het overleg huurders verhuurder,» ingevoegd: met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 2 van die wet,.	Er is eenduidigheid gecreëerd in de belangenbehartiging door aan te sluiten bij het stelsel van de Wohv. Indien er een overkoepelende huurdersorganisatie is voert die het overleg t.b.v. de prestatieafspraken.

Onderwerp	Artikel	Woningwet 2015	Na wetswijziging	Verhouding tot amendementen
Ondernemingskamer	39	Huurdersorganisaties (zoals art 1, lid 1, sub f en g van de Wohv).	In artikel 39 wordt «huurdersorganisaties, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder» vervangen door: huurdersorganisaties en bewonerscommissies, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.	Niet alleen huurdersorganisaties, maar ook bewonerscommissies moeten in staat worden gesteld misstanden in de governance bij de Ondernemingskamer aan te kaarten.
Overleg bod	43, lid 2	De in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies (zoals art 1, lid 1, sub f en g van de Wohv).	In het tweede lid, wordt na «Wet op het overleg huurders verhuurder,» ingevoegd: met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 2 van die wet,.	Er is eenduidigheid gecreëerd in de belangenbehartiging door aan te sluiten bij het stelsel van de Wohv. Indien er een overkoepelende huurdersorganisatie is voert die het overleg t.b.v. beleidszaken.

Onderwerp	Artikel	Woningwet 2015	Na wetswijziging	Verhouding tot amendementen
Toesturen bod	44, lid 1	De in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies (zoals art 1, lid 1, sub f en g van de Wohv).	In het eerste lid, wordt na «Wet op het overleg huurders verhuurder,» ingevoegd: met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 2 van die wet,.	Er is eenduidigheid gecreëerd in de belangenbehartiging door aan te sluiten bij het stelsel van de Wohv. Indien er een overkoepelende huurdersorganisatie is voert die het overleg t.b.v. beleidszaken.
Uitnodiging prestatieafspraken	44, lid 2	De in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies (zoals art 1, lid 1, sub f en g van de Wohv).	Idem	Er is eenduidigheid gecreëerd in de belangenbehartiging door aan te sluiten bij het stelsel van de Wohv. Indien er een overkoepelende huurdersorganisatie is voert die het overleg t.b.v. beleidszaken.
Geschilbeslechting	44, lid 4	De in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies (zoals art 1, lid 1, sub f en g van de Wohv).	Idem	Er is eenduidigheid gecreëerd in de belangenbehartiging door aan te sluiten bij het stelsel van de Wohv. Indien er een overkoepelende huurdersorganisatie is voert die het overleg t.b.v. beleidszaken.
dPi	44a, lid 1	De in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies (zoals art 1, lid 1, sub f en g van de Wohv).	In artikel 44a, eerste lid, wordt na «Wet op het overleg huurders verhuurder,» ingevoegd: met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 2 van die wet,.	Er is eenduidigheid gecreëerd in de belangenbehartiging door aan te sluiten bij het stelsel van de Wohv. Indien er een overkoepelende huurdersorganisatie is voert die het overleg t.b.v. beleidszaken.

Onderwerp	Artikel	Woningwet 2015	Na wetswijziging	Verhouding tot amendementen
dVi	44b, lid 1	De in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies (zoals art 1, lid 1, sub f en g van de Wohv).	In het eerste lid wordt na «Wet op het overleg huurders verhuurder,» ingevoegd: met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 2 van die wet,.omen».	Er is eenduidigheid gecreëerd in de belangenbehartiging door aan te sluiten bij het stelsel van de Wohv. Indien er een overkoepelende huurdersorganisatie is voert die het overleg t.b.v. beleidszaken.
Instemmingsrecht fusie	53	De in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies (zoals art 1, lid 1, sub f en g van de Wohv).	De in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties (zoals art 1, lid 1, sub f van de Wohv).	Er is eenduidigheid gecreëerd om te voorkomen dat meerdere partijen per toegelaten instelling instemming kunnen verlenen.
Sloopreglement	55b, lid 2	De in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies (zoals art 1, lid 1, sub f en g van de Wohv).	In artikel 55b, tweede lid, wordt na «Wet op het overleg huurders verhuurder,» ingevoegd: met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 2 van die wet,.	Er is eenduidigheid gecreëerd in de belangenbehartiging door aan te sluiten bij het stelsel van de Wohv. Indien er een overkoepelende huurdersorganisatie is voert die het overleg t.b.v. beleidszaken.

Inkomenstoets

De leden van de SP-fractie vragen of het laten vallen van een inkomenstoets in het kader van passend toewijzen voor mensen die een woning huren via een maatschappelijke instelling die in bezit is van een woningcorporatie, moet worden opgenomen. De leden van deze fractie vinden het in het belang van de door- en uitstroom van de maatschappelijke opvang dat er zo min mogelijk bureaucratie is voor de instellingen en corporaties. Deze leden vragen op welke manier dit terugkomt in het voorliggende wetsvoorstel.

Het kabinet is niet voornemens de eisen voor passend toewijzen voor de huurtoeslag en de inzet van staatssteun (DAEB) voor de huisvesting van de doelgroep en die voor de verantwoording daarover te schrappen voor

mensen die woonruimte huren van een toegelaten instelling via een maatschappelijke instelling. Ook bij (intermediaire) *verhuur* van woningen door zorg- en maatschappelijke instellingen zijn de wettelijke eisen van inkomenstoetsing en verantwoording van kracht. De toegelaten instelling moet hierover sluitende afspraken maken met deze instellingen.
Wel is betrokken partijen in december 2015 gemeld dat op grond van de Woningwet bij het in gebruik geven van woningen voor maatschappelijke *opvang*, waarbij zowel verblijf als begeleiding worden gefinancierd op grond van een wettelijke regeling op het terrein van zorg of maatschappelijke ondersteuning, inkomenstoetsing achterwege kan blijven. In die gevallen betreft het immers geen huur. Uit oogpunt van administratieve lastenbeperking mag de opvanginstelling het gebruik van de betreffende woningen voor opvang aan de toegelaten instelling verantwoorden via een bestuursverklaring. Een modelverklaring is opgesteld. Deze is bij brief van 8 juni 2016 in afschrift aan uw kamer toegestuurd. Omdat de Woningwet deze mogelijkheid reeds bood, behoeft dit geen nadere regeling in het onderhavige wetsvoorstel.

De leden van de SGP-fractie vragen om een toelichting op de inkomenstoets in de huurtoeslag als het gaat om medebewoners. Deze leden hebben uit de uitvoeringspraktijk vernomen dat de toerekening van het inkomen van medebewoners niet zou worden beperkt tot het aantal maanden dat de medebewoner bij de hoofdbewoner is ingeschreven. Deze leden vragen of deze constatering juist is, in welke regelgeving dit uitgangspunt vervat is en wat de achtergronden zijn.

Het recht op en de hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van de draagkracht van het huishouden, waarbij het inkomen van de aanvrager, diens partner en eventuele medebewoners meetellen zodra en zolang deze personen de woning bewonen. Dit volgt uit artikel 2, eerste lid onder e, en artikel 7, tweede lid, van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, gelezen in samenhang met artikel 7, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag. Indien de draagkracht van het huishouden wijzigt, bijvoorbeeld doordat een medebewoner de woning niet langer bewoont, zal voor de hoogte van de huurtoeslag met deze gewijzigde draagkracht rekening dienen te worden gehouden.

II. Artikelsgewijs

De leden van de SP-fractie vragen welke omissies worden hersteld met artikel V en wat de gevolgen daarvan zijn.

Artikel V behelst enkele wijzigingen van de Wet op de architectentitel, die nodig zijn als gevolg van een per 18 januari 2016 in werking getreden wet inzake de implementatie van een Europese richtlijn.[4] Met die implementatiewet zijn enkele bepalingen gewijzigd, waarnaar in de Wet op de architectentitel verwezen wordt. Deze verwijzingen zijn met artikel V geactualiseerd. De wijzigingen hebben geen beleidsmatige gevolgen.
In relatie tot artikel IX, onderdeel F, stellen de leden van de SP-fractie dat de in dit onderdeel voorgestelde wijziging van de Woningwet het mogelijk maakt om de winst van verbonden ondernemingen niet langer alleen uit te keren aan de toegelaten instelling, maar ook aan anderen.

---

[4] Wet van 2 december 2015 tot wijziging van onder meer de Algemene wet erkenning EG-beroepskwalificaties in verband met de implementatie van Richtlijn 2013/55/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 20 november 2013 tot wijziging van Richtlijn 2005/36/EG betreffende de erkenning van beroepskwalificaties en Verordening (EU) nr. 1024/2012 betreffende de administratieve samenwerking via het Informatiesysteem interne markt («de IMI-verordening»).

De leden van de SP-fractie vragen zich af hoe dit wijzigingsvoorstel zich verhoudt tot de bekrachtiging in de Woningwet van de publieke en maatschappelijke taak die toegelaten instellingen hebben, en waarom de regering niet eerder heeft aangegeven dat zij niet langer wil dat winst van verbonden ondernemingen aan de huurders en hun huizen ten goede komt.

De in artikel IX, onderdeel F, voorgestelde wijziging is geenszins gericht op het ten goede laten komen van de winst van verbonden ondernemingen aan anderen dan de toegelaten instelling naar rato van haar aandelenbezit. Door de betreffende wijziging wordt de buitenwerkingstelling van artikel 2:216, lid 1 van het BW, waarin de bevoegdheid tot winstbestemming bij een BV is geregeld, ongedaan gemaakt. De buitenwerkingstelling was gericht op het voorkomen dat de bevoegdheid zou kunnen worden gebruikt om de winstrechten van toegelaten instellingen aan te tasten. Onbedoeld en ongewenst leidde de buitenwerkingstelling er echter toe dat de uitkeerbare winst zodanig groot zou kunnen zijn dat het eigen vermogen van de BV kleiner wordt dan de wettelijk en/of statutair verplicht aan te houden reserves.
Om die reden wordt in artikel IX, onderdeel F deze buitenwerkingstelling in artikel 21b van de Woningwet vervangen door de bepaling dat niet van de artikelen 2:201 en 2:216 van het BW, waarin de verdeling van winst en andere rechten naar rato van het aandelenbezit is geregeld, mag worden afgeweken ten nadele van de toegelaten instellingen met aandelen in de BV. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de bestemming van de uit te keren winst; ook op deze wijze komt de uit te keren winst geheel ten goede aan de toegelaten instelling naar rato van haar aandelenbezit, echter zonder dat de wettelijke en/of statutaire reserves kunnen worden onderschreden.
De leden van de SP-fractie hebben gevraagd wat de ontwikkeling is bij verbonden ondernemingen sinds inwerkingtreding van de Woningwet en waarom er geen maximum gesteld is aan het aantal verbonden ondernemingen.

Naar aanleiding van de verplichting in de Woningwet tot het administratief scheiden of juridisch splitsen, zijn de toegelaten instellingen nu doende om te bezien of het wenselijk is om hun niet-DAEB-activiteiten onder te brengen in een verbonden onderneming. Gelet op het feit dat dit volop in ontwikkeling is en toegelaten instellingen voor 1 januari 2017 een ontwerpvoorstel tot scheiding/splitsing bij de Autoriteit moeten indienen en medio 2017 een definitief plan, heeft het bezien van de ontwikkeling van het aantal verbonden ondernemingen op dit moment beperkte informatiewaarde. Gelet op het lopende traject van het indienen van scheidings- en splitsingsplannen, ligt het bovendien niet in de rede om vooruit te lopen op de keuze die de wet aan toegelaten instellingen biedt door een maximum te stellen aan het aantal verbonden ondernemingen.
De leden van de SP-fractie willen graag concreet weten over welke gegevens het gaat die gedeeld zullen worden met de Belastingdienst. Ook willen deze leden weten hoe dit zich verhoudt tot de Wet bescherming persoonsgegevens.
Vooropgesteld zij dat zowel voor de zienswijze op de betrouwbaarheid van een kandidaat-bestuurder of commissaris bij een (her)benoeming als voor het toezichtoordeel op governance en met name integriteit, de Belastingdienst ook nu al informatie verstrekt aan de Autoriteit. Dit gebeurt thans op basis van het BTIV, respectievelijk de Uitvoeringsregeling Algemene wet inzake rijksbelastingen 1994. Juist gelet op de bescherming van persoonsgegevens bij de uitvoering van deze taken door de Autoriteit, wordt voor deze gegevensverstrekking een basis bij formele wet wenselijk geacht. Dit wordt geregeld met de voorgestelde artikelen 20 en 21g. Voor de betrouwbaarheidtoets stelt de Autoriteit aan de hand van

de VOG, het door de kandidaat zelf ingevulde betrouwbaarheidformulier en nader (open) brononderzoek vast of deze voldoende betrouwbaar geacht kan worden voor de beoogde functie. De Belastingdienst verifieert of de kandidaat de fiscale antecedenten naar waarheid heeft ingevuld. Mocht deze opgave afwijken van de bij Belastingdienst bekende antecedenten, dan geeft de Belastingdienst dit gemotiveerd door aan de Autoriteit, die de kandidaat in het toetsingsgesprek om opheldering kan vragen. Uit oogpunt van bescherming van persoonsgegevens is in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 opgenomen dat de informatie die van en over kandidaten is verkregen en die in de administratie van de Autoriteit is opgenomen zonder de uitdrukkelijke toestemming van betrokkene, niet aan derden wordt verstrekt. De zienswijzen van de Autoriteit worden alleen kenbaar gemaakt aan de betrokken toegelaten instelling en (via die instelling) de kandidaat zelf.
De Autoriteit kan deze informatie overigens wel gebruiken bij een beoogde herbenoeming van een eerder getoetste kandidaat. De Belastingdienst verstrekt in dit kader geen inzicht in belastingdossiers van personen. In het kader van het toezicht op integriteit betrekt de Autoriteit over personen grotendeels dezelfde gegevens als die worden verstrekt in het kader van het onderzoek naar de geschiktheid en betrouwbaarheid. Wel is de doelgroep breder dan bestuurders en toezichthouders, waarbij het onderzoek ook medewerkers en derden die een direct verband houden met de toegelaten instelling kan betreffen. Verder wordt informatie niet opgevraagd op verzoek van de kandidaat maar op initiatief van de Autoriteit, indien zij hiertoe aanleiding ziet. Dit kan bijvoorbeeld zijn naar aanleiding van signalen die via het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties binnenkomen.
Overeenkomstig de werkwijze bij de toets op de betrouwbaarheid, beperkt de gegevensverstrekking door de Belastingdienst zich (desgevraagd) tot de melding aan de Autoriteit dat er geen bijzonderheden over een persoon bekend zijn. Ook in dit kader biedt de Belastingdienst de Autoriteit geen inzage in persoonlijke belastingdossiers. Daarnaast kan de Autoriteit eigen bestandsbevragingen zoals uitkomsten van analyses van kadastergegevens ter verificatie aan de Belastingdienst voorleggen.
Aangezien de gegevens door de Autoriteit slechts worden gebruikt voor haar toezicht op integriteit vindt geen informatieverstrekking aan derden plaats, tenzij sprake is van (vermoedens van) strafbare feiten. In dat geval kan betrokkenheid van aan de Inlichtingen- en Opsporingsdienst van de Inspectie Leefomgeving en Transport aan de orde zijn.
De leden van de SP-fractie vragen of de mogelijkheden van een gemeenteraad worden beperkt door onderdeel O. De gemeenteraad is het hoogste orgaan van een gemeente en dat moet niet ondermijnd worden door de Woningwet. De leden van de SP-fractie vragen of de regering dit kan garanderen en in hoeverre gemeenteraden zeggenschap hebben over het volkshuisvestelijke beleid en het vaststellen van Woonvisies of het eisen stellen aan de voorraad sociale huurwoningen, liberalisatie, de woonruimteverdeling of bijvoorbeeld de leefbaarheid.

De Woningwet ondermijnt niet de positie van de gemeenteraad als het hoogste orgaan in een gemeente. De Woningwet stelt geen vereisten aan het al dan niet vaststellen van het woonbeleid in een gemeente door de gemeenteraad. Dit geldt ook ten aanzien van het maken van prestatieafspraken. De Woningwet spreekt van «gemeente», zonder daarin een onderscheid te maken waar het de verschillende organen van de gemeente betreft. In de geest van de Woningwet is het wenselijk dat de gemeenteraad vanaf een begin stadium actief betrokken is bij het woonbeleid en de prestatieafspraken en de besluitvorming hierover vooraf en tevens de verantwoording over de uitvoering van prestatieafspraken achteraf.

Op grond van de Gemeentewet is het college van B&W belast met het dagelijks bestuur van de gemeente en de voorbereiding en uitvoering van besluiten door de gemeenteraad. Daarbij rust op het college een actieve informatieplicht richting de gemeenteraad. In praktijk komt het voor dat het college voorstellen met betrekking tot het woonbeleid en prestatieafspraken voorbereidt (en de gemeenteraad daarbij al vroeg betrekt) en het eindresultaat vervolgens voorlegt aan de gemeenteraad via een raadsbesluit of via een procedure waarin «het gevoelen van de raad» wordt meegenomen, maar het college uiteindelijk het besluit neemt. In praktijk kan het voorkomen dat de gemeenteraad de bevoegdheid om prestatieafspraken te tekenen heeft gemandateerd aan het college. In dat geval heeft het college de plicht de gemeenteraad altijd te informeren over de totstandkoming van het woonbeleid en prestatieafspraken door middel van een brief, waarna de gemeenteraad dit ter bespreking kan agenderen.

De leden van de SP-fractie vragen naar de verschillen tussen het komen tot een samenwerkingsverband in de oude en de nieuwe situatie.
In de huidige situatie moeten toegelaten instellingen die onderling werkzaamheden willen uitvoeren een samenwerkingsvennootschap oprichten. Dit betekent dat zij, naast het contractueel vastleggen van wederzijdse verplichtingen, zich moeten inschrijven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. In de nieuwe situatie komt deze inschrijvingsverplichting te vervallen. Dit leidt tot minder administratieve lasten en tot een lagere drempel voor toegelaten instellingen om samen te werken.
Ook vragen de leden van de SP-fractie naar een toelichting op onderdeel AA.

In dit onderdeel is geregeld dat werkzaamheden die door een toegelaten instelling vanuit de DAEB-tak mogen worden verricht, ook vanuit de DAEB-tak van een andere toegelaten instelling mogen worden verricht. Dit volgt uit de redenering dat het maatschappelijk bestemd vermogen ten goede dient te komen aan DAEB-activiteiten, ongeacht welke toegelaten instelling de activiteit uitvoert.
Gevolg van de vorming van woningmarktregio's is dat het moet gaan om toegelaten instellingen die werkzaam zijn in dezelfde regio, of – als het niet om het bouwen of verwerven van vastgoed gaat – al vóór de vorming van woningmarktregio's feitelijk werkzaam waren in dezelfde gemeente waar de activiteit moest plaatsvinden.
De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering het toestaat dat fusies ook buiten de eigen woningmarktregio plaatsvinden.
In de huidige Woningwet is het regionale werkgebied van een toegelaten instelling geen toetspunt bij het beoordelen van een fusieverzoek. De regering acht deze situatie niet wenselijk en stelt daarom voor dat toegelaten instellingen uit verschillende woningmarktregio's bij een voorgenomen fusie aannemelijk zullen moeten maken waarom de volkshuisvesting beter is gediend met die fusie, dan met een fusie binnen de regio. De Autoriteit zal deze voorwaarde toepassen bij de beoordeling van fusieverzoeken, aanvullend op reeds bestaande punten als het instemmingsrecht van de huurdersorganisatie, de onderbouwing waarom een fusie te prefereren is boven andere vormen van samenwerking en het hanteren van een aanspreekpunt per gemeente waar de gefuseerde toegelaten instelling werkzaam is. Ik verwacht dat deze voorwaarden er bij toekomstige fusies gezamenlijk toe zullen leiden dat, als een fusie noodzakelijk blijkt, deze in beginsel tussen toegelaten instellingen binnen de regio zal plaatsvinden. Het geheel uitsluiten van fusies buiten de woningmarktregio acht de regering niet wenselijk, omdat dit de opties in bijvoorbeeld saneringssituaties zou beperken wanneer er binnen de regio geen draagkrachtige fusiepartner gevonden kan worden.

Verder vragen de leden van de SP-fractie om een kaart van de voorlopige of verwachte verdeling van Nederland in woningmarktregio's.

In onderstaande kaart is weergegeven welke aanvragen tot dusver zijn ingediend.[5] Het betreft de regio's Friesland, Holland Rijnland, Noordoost Brabant, Woongaard, Zeeland en de Metropoolregio Eindhoven. Op deze aanvragen is nog niet besloten. Gemeenten hebben tot 1 juli om aanvragen in te dienen. Ik zal de aanvragen in samenhang beoordelen en daarover besluiten. Ook zal ik uw Kamer zo spoedig mogelijk informeren, alsmede over welke gemeenten eventueel bij algemene maatregel van bestuur zullen moeten worden ingedeeld.



De leden van de SP-fractie hebben de voorliggende wetswijzigingen aangegrepen om te vragen naar de stand van zaken omtrent de motie Karabulut (33 966, nr. 38) om alle salarissen bij woningcorporaties onder de CAO te brengen. Deze leden wijzen erop dat in een eerdere brief van de regering er melding werd gemaakt van een onderzoek dat door Aedes zelf werd gedaan over de bereidheid om het salaris van de directeur-bestuurder onder de CAO te brengen. Deze leden vernemen graag de uitkomst van het onderzoek en hebben gevraagd naar de mening van de regering hierover. Zij vragen tevens op welke manieren de regering stimuleert dat alle salarissen in de woningcorporatiesector onder de CAO komen. Hoewel deze vragen buiten de reikwijdte van het voorstel Veegwet wonen vallen, zal ik ze evenwel beantwoorden.

Desgevraagd heeft Aedes naar aanleiding van deze vragen laten weten dat het betreffende onderzoek nog niet is afgerond, maar dat zij de resultaten na de zomer verwacht. Ik kan op dit moment dan ook nog geen reactie daarop geven. Zoals in de brief van 12 november 2015[6] aan uw Kamer ook werd aangegeven, verwacht het kabinet overigens in

[5] Het overzicht is geactualiseerd tot 29 juni 2016.
[6] Kamerstukken II 2015/16, 29 453, nr. 408.

algemene zin dat met de verlaging van het wettelijk maximum van de WNT en het in verband daarmee teruggebrachte maximum in de staffelregeling een verdere matiging van de beloningen in de sector kan worden bewerkstelligd.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok